

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Amtsgericht Bingen
Mainzer Straße 52
55411 Bingen

Datum: 16.01.2025
Mein Az.: 2024-5033

Az. des Gerichts: 42 K 3/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

a) für den Miteigentumsanteil von 180 / 10.000 an dem Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück in

55218 Ingelheim

Binger Straße 50-60

verbunden mit dem

Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit W 6

sowie

b) für den Miteigentumsanteil von 1 / 10.000 an dem Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück in

55218 Ingelheim

Binger Straße 50-60

verbunden mit dem

Teileigentum am Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit TG 7

Lage Hinterhaus Binger Straße 54

a) Wohnungserbbaugrundbuch Nieder-Ingelheim
Blatt 12566

b) Teilerbbaugrundbuch Nieder-Ingelheim
Blatt 12626

Gemarkung Nieder-Ingelheim

Flur 8

Flurstück 356/13 und 242/11

Qualitätsstichtag und 13.08.2024
Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert	a) ETW W 9	157.000 €
	b) Stellplatz TG 7	13.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Nieder-Ingelheim	8
2.7.	Grundbuch Nieder-Ingelheim	8
2.8.	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.	Gebäudebeschreibung	11
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	11
3.1.1.	Allgemeines	11
3.1.2.	Ausstattung	12
3.1.3.	Keller	12
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	12
3.1.5.	Außenverkleidung	12
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	12
3.1.7.	Energetische Qualität	13
3.1.8.	Mieteinheiten	14
3.1.8.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 6	14
3.2.	Gebäudebezeichnung: TG Nr. 7	15
3.2.1.	Mieteinheiten	15
3.2.1.1.	Einheit: Tiefgaragenplatz Nr. 7	15
4.	Verkehrswertermittlung	16
4.1.	Allgemeines	17
4.2.	Methodik	19
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	19
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	20
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	22
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	26
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	30
4.3.	Wertermittlung - ETW 6	32
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	32
4.3.2.	Bodenwertermittlung	33
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	33
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	33
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	34
4.3.3.	Ertragswertermittlung	35
4.3.3.1.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	37
4.4.	Wertermittlung - TG 7	38
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	38
4.4.2.	Bodenwertermittlung	39
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	39
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	39
4.4.3.	Sachwertermittlung	40
4.4.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: TG Nr. 7	40
4.4.3.2.	Zusammenfassung der Sachwerte	40
4.4.3.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	41
5.	Zubehör	42
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	42

9.1.	Fotos
9.2.	Übersichtskarte
9.3.	Katasterkarte
9.4.	Geschosspläne

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bingen Mainzer Straße 52 55411 Bingen
Auftrag vom	31.05.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Anmerkung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Objekt	Eigentumswohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche und Tiefgaragenstellplatz, Teil einer Wohnanlage
Lage	Hinterhaus Binger Straße 54
Mieter/in	Das Objekt ist vermietet.
Hausverwaltung	ist bestellt
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	13.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Gutachter

Wertermittlungs-Grundlagen

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Auszug aus der Bauakte
Auszug aus der Kaufpreissammlung
Baurecht
Bodenrichtwert
einschlägige Fachliteratur
Flurkarte
Fotos
Grundbuchauszug
Teilungserklärung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Mainz-Bingen
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 10 km östlich von Bingen

2.2. Mikrolage

Ort	Ingelheim
Einwohnerzahl	ca. 36.000
Grundstücksgröße	2.494 m ² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	gemischte Ortszentrumsbebauung aus Kultur, Handel, Gewerbe und Wohnen
Immissionen	durchschnittlich: Straßenverkehr Bahnverkehr von der in der Nähe vorbeiführenden Bundesbahntrasse Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Stadtkern
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	von West nach Ost ansteigend
Straßenfront	ca. 67 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Innerörtliche Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße
Straßenausbau	Fahrbahn Asphalt beidseitig Gehweg einseitig Parkstreifen
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	MK = Kerngebiet
Vollgeschosse	vorne III hinten I
GRZ	1,0
GFZ	vorne 2,0 hinten 1,0
Bauweise	geschlossen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Nieder-Ingelheim

Wohnungserbbaugrundbuch von Nieder-Ingelheim
Blatt 12566
Gemarkung Nieder-Ingelheim
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
8	356/13	Gebäude- und Freifläche	2.486
8	242/11	Gebäude- und Freifläche	8

Summe Flurstücke 2.494 m²

2.7. Grundbuch Nieder-Ingelheim

Teilerbbaugrundbuch von Nieder-Ingelheim
Blatt 12626
Gemarkung Nieder-Ingelheim
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
8	356/13	Gebäude- und Freifläche	2.486
8	242/11	Gebäude- und Freifläche	8

Summe Flurstücke 2.494 m²

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!

2.8. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

Blatt 12566

- Lfd. Nr. 1: Erstrangiger Erbbauzins von 3.519,00 Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; eingetragen am 23.07.1997
- Lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des erstrangigen anteiligen Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; eingetragen am 23.07.1997
- Lfd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Erbbaugrundstücke; eingetragen am 25.09.1996
- Lfd. Nr. 4: Lastend auf dem gesamten Wohnungs- / Teilerbaurecht: Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für die jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums an dem Grundstück Nieder Ingelheim, Flur 8, Nr. 241/15; eingetragen am 27.08.1998
- Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 23.06.2024

Blatt 12626

- Lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Erbbaugrundstücke; eingetragen am 25.09.1996
- Lfd. Nr. 2: Lastend auf dem gesamten Wohnungs- / Teilerbaurecht: Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für die jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums an dem Grundstück Nieder Ingelheim, Flur 8, Nr. 241/15; eingetragen am 27.08.1998
- Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 03.06.2024

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Instandhaltungsrücklage

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Wohnanlage mit 53 Wohneinheiten im EG Ladengeschäfte und eine Durchfahrt Die zwei hinteren Gebäudeteile sind eingeschossig mit ausgebautem Satteldach.
Baujahr	1996
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau an der Fassade.
Bauschäden und Baumängel	Im unteren Fassadenbereich teilweise abgefallener Putz, vermutlich aufsteigende Feuchtigkeit
Verwalter	Verwalter ist bestellt
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. **Ausstattung**

Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsatz, daneben Briefkästen mit Klingel und Kamera
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt

3.1.3. **Keller**

Unterkellerungsart / Fundamente	teilweise unterkellert
--	------------------------

3.1.4. **Dach / Dachgeschoss**

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachform	Satteldach mit Gauben
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel Gauben Metallverkleidung
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	unbekannt

3.1.5. **Außenverkleidung**

Außenverkleidung	Putz auf Dämmung
Sockel	Putz auf Dämmung

3.1.6. **Nebengebäude / Außenanlagen**

Garage	Tiefgarage
Außenanlagen	Gehwege Verbundsteinpflaster Hecken und Ziergehölze sowie Grasflächen mit kleinen Bäumen Im Garten Betontreppe mit Absturzsicherung aus Metall und Metallgeländer zur Tiefgarage Ansonsten Entlüftungsschächte mit Metallabdeckung Einfriedung zum Nachbargelände nur teilweise vorhanden als Stützmauer und Geländer, nach hinten Einfriedung Holzflechtmatten Das Gelände ist abschüssig und führt mit einer Betontreppe vom Straßenniveau auf das Gartenniveau. rechts vom Gebäude Mülltonnenplatz bzw. Platz für 1,1 m³-Container, eingezäunt mit Palisaden und Drahtzaun und Drahttür

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis

liegt nicht vor

Anmerkung

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 6

3.1.8.1.1. Ausstattung

Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Fläche	ca. 59 m²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig laut Aufteilungsplan
Fenster	Kunststoff, soweit erkennbar
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	keine vorhanden
Eingangstür	unbekannt
Elektroinstallation	unbekannt
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	schadhafter Sockelputz
Mieter / Mietvertrag	vermietet

3.2. Gebäudebezeichnung: TG Nr. 7

3.2.1. Mieteinheiten

3.2.1.1. Einheit: Tiefgaragenplatz Nr. 7

3.2.1.1.1. Ausstattung

Einfahrt	Zufahrt von der Georg-Rückert-Straße Rampe mit Betonsteinen gepflastert
Boden	Beton
Wände	Beton mit Anstrich
Decken	Beton mit Anstrich
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich erkennbar
Mieter / Mietvertrag	vermietet

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

a) für den Miteigentumsanteil von 180 / 10.000 an dem Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück in

55218 Ingelheim
Binger Straße 50-60

verbunden mit dem

Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit W 6

sowie

b) für den Miteigentumsanteil von 1 / 10.000 an dem Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück in

55218 Ingelheim
Binger Straße 50-60

verbunden mit dem

Teileigentum am Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit TG 7

Gemarkung Nieder-Ingelheim

Flur 8
Flurstück 356/13
Größe 2.486 m²

Flur 8
Flurstück 242/11
Größe 8 m²

Grundstücksgröße insgesamt 2.494 m²

Wertermittlungsstichtag 13.08.2024

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtag-bezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

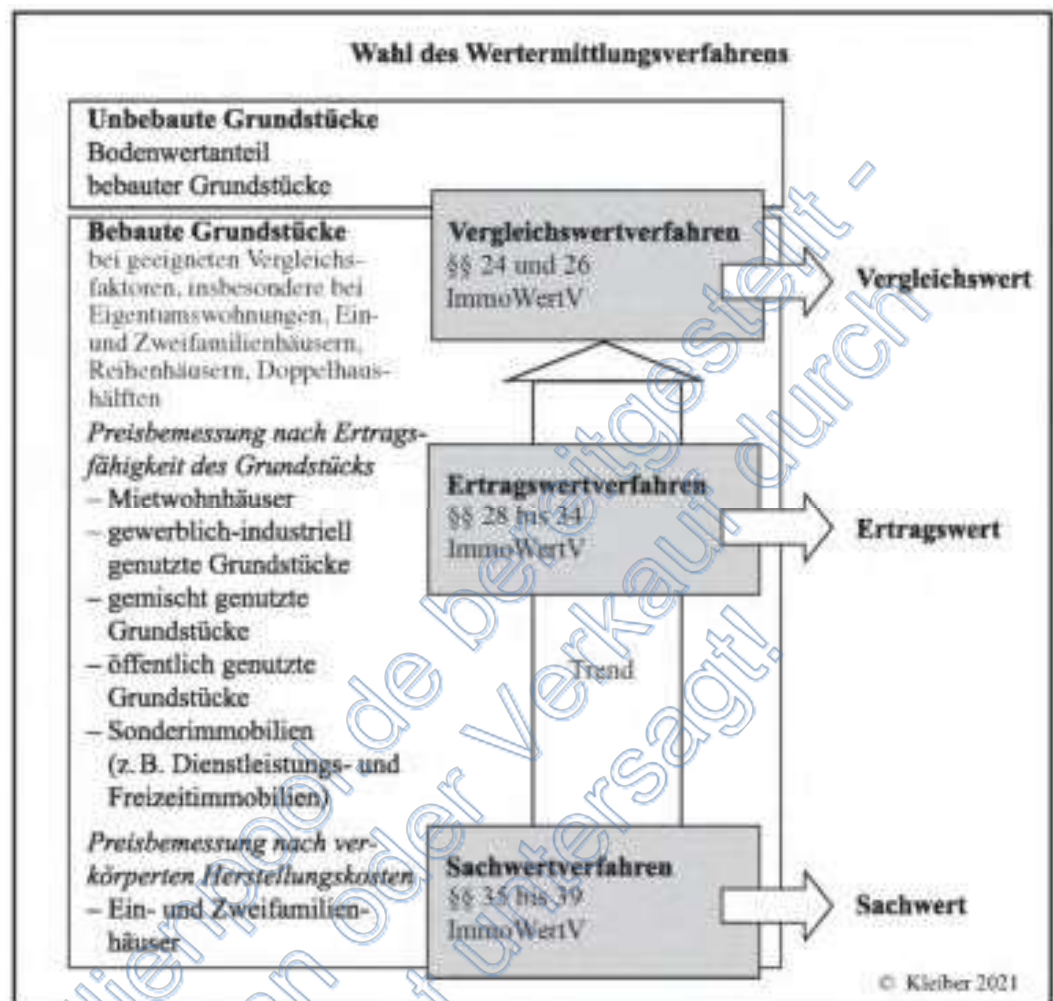
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
 (§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzutragen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

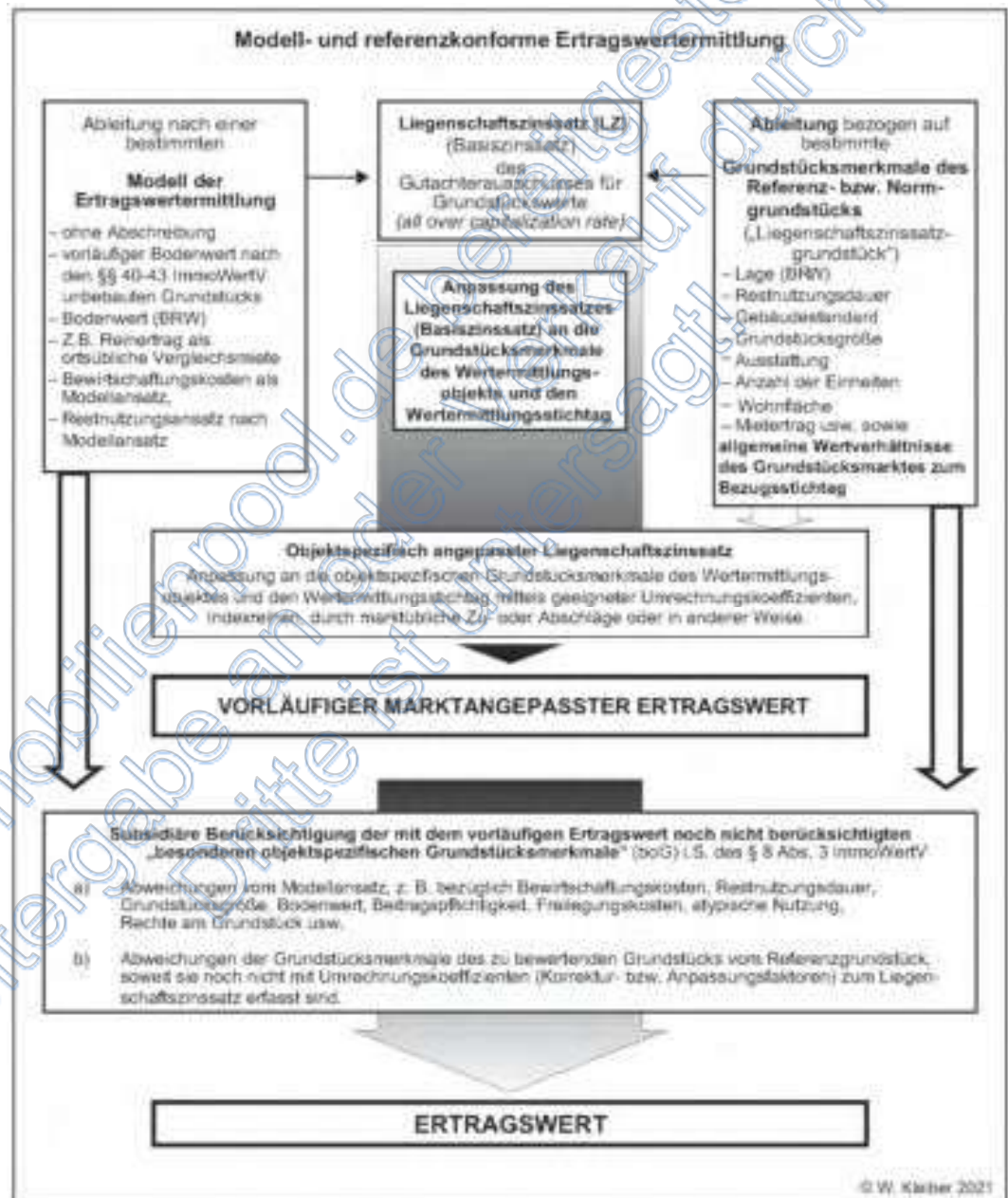
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{P}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
 RE = jährlicher Reinertrag
 BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare
 Teilflächen
 LZ = Liegenschaftszinssatz
 KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor;
 Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
 n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 p = Zinsfuß



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
 © Kleiber 2021

4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietspiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

ETW 6

Wohnen - Eigentumswohnung

420,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

ETW 6

Wohnen - Eigentumswohnung 13,80 €/m²

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstellen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

ETW 6

Wohnen - Eigentumswohnung 2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für ETW 6:

Liegenschaftszinssatz: 2,45 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für ETW 6: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für ETW 6: 52 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

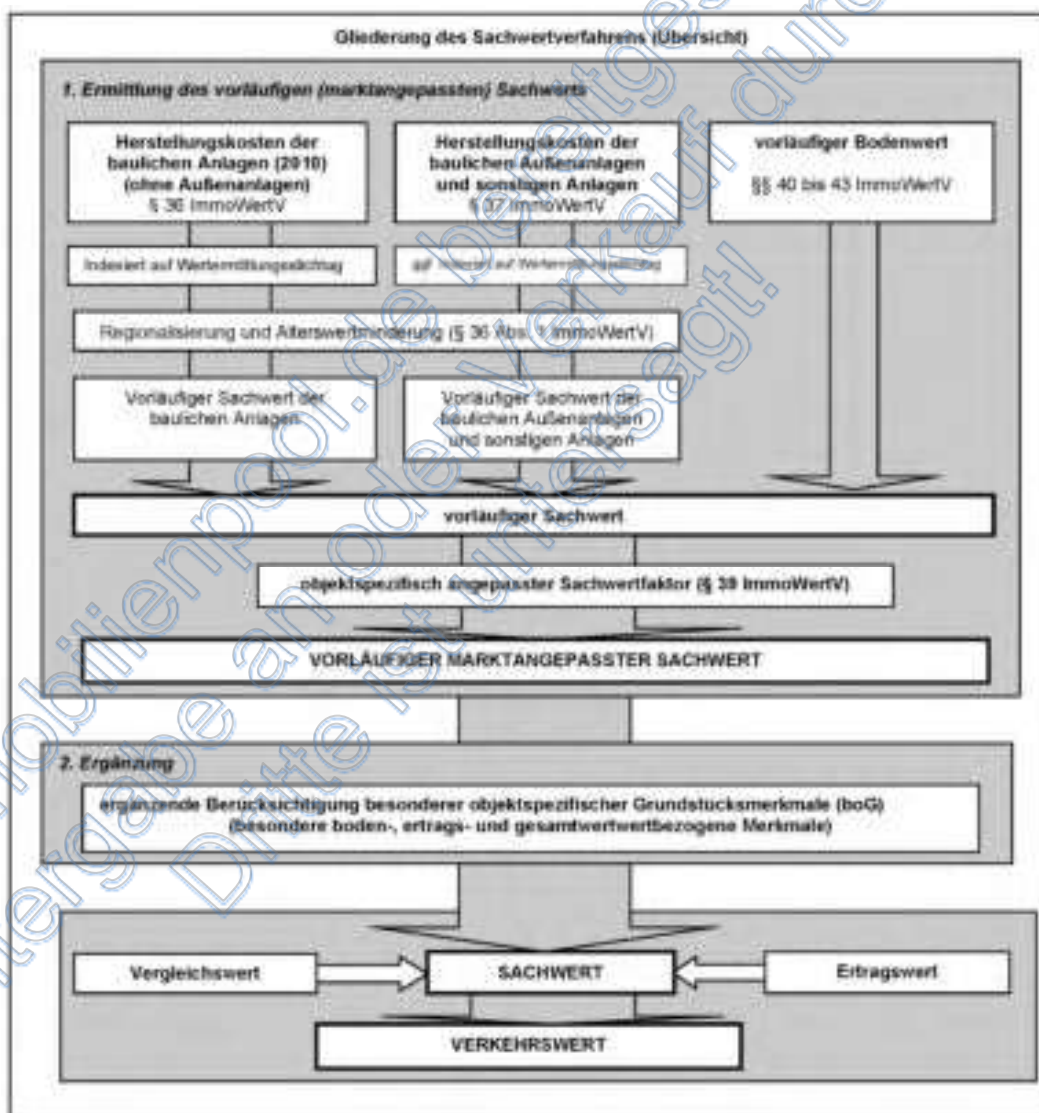
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
 © Kleiber 2021

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

Von immobilienpo
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Von immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

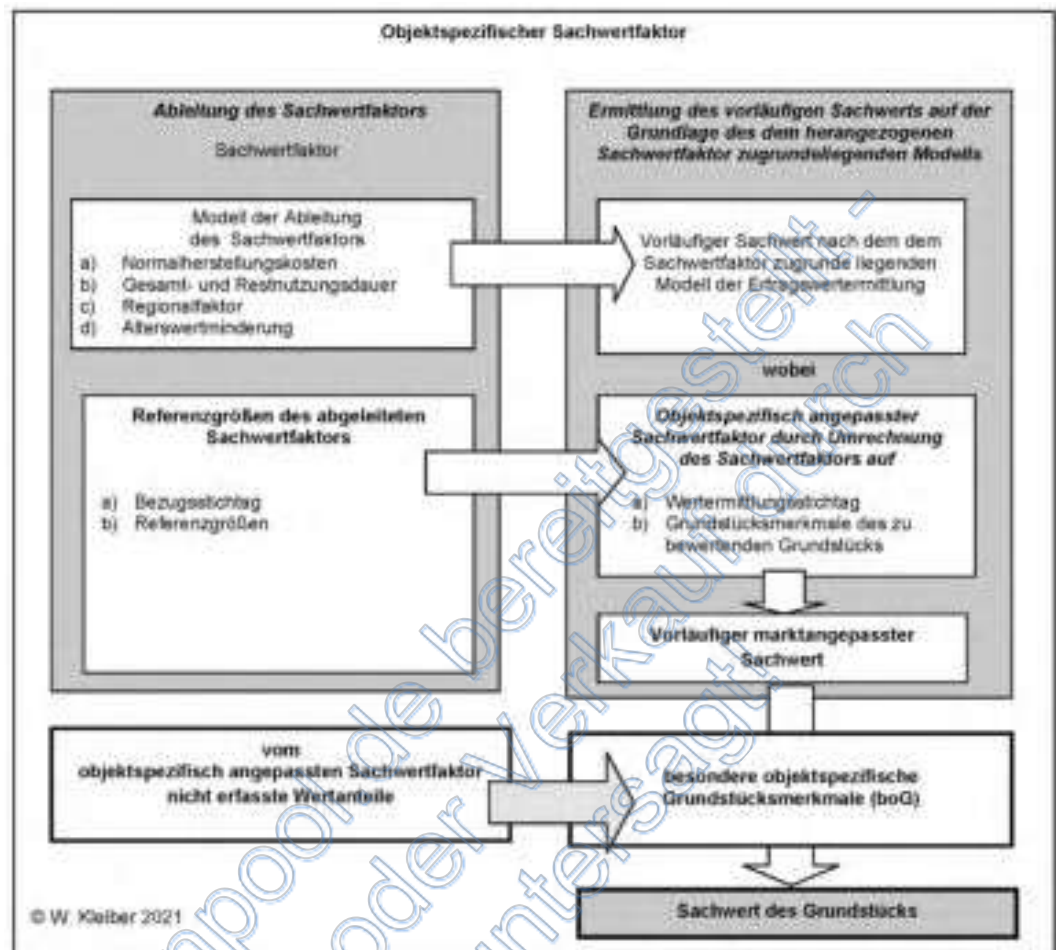
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von Immobilienportal-Datensatz
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

4.3. Wertermittlung - ETW 6

4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 610,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Mischgebiet Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 1.000 m ² Bauweise: geschlossen

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	2.494 m ² * 580,00 €/m ² = 1.446.520,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksanteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreier Baulandanteil	180/10.000	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		26.037,36 €
Grundstücksgröße		2.494 m ²
Miteigentumsanteil		180 / 10,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		26.037,36 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts Restlaufzeit 170 Jahre		
Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (2,45 % von 26.037,36 €)		637,92 €
Vervielfältiger (bei 170 Jahren und 2,45 %)		40,150
Berechnung des Bodenwertanteils 637,92 € x 40,150		25.612,49 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		25.612,49 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	-5,00 % =	-30,50 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	rd. -30,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 580,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (markttüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 6	59	10,00	590,00	7.080,00

Jährliche Nettokaltmiete 7.080,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

814,20 €

Mietausfallrisiko

141,60 €

Summe BWK¹

- 1.375,80 €

Jährlicher Reinertrag

5.704,20 €

Reinertragsanteil des Bodens
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
 Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,45 % * 25.612,49 €

- 627,51 €

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen

5.076,69 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

52 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor

* 29,223

bei 52 Jahren Restnutzungsdauer und 2,45 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

148.051,90 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

+ 25.612,49 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 173.968,72 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein) 0,00 €

Vorläufiger Ertragswert insgesamt 173.968,72 €

**Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
 Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird
 ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren
 Zustand orientiert.** - 17.396,87 €

Ertragswert 156.571,85 €
 rd. 157.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

4.4. Wertermittlung - TG 7

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf an
Dritte ist untersagt!

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 610,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Mischgebiet Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 1.000 m ² Bauweise: geschlossen

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	2.494 m ² * 610,00 €/m ² = 1.521.340,00 €	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	2.494 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		152,13 €
Grundstücksgröße		2.494 m ²
Miteigentumsanteil		1,000 / 10.000,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		152,13 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		152,13 €

4.4.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.4.3.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: TG Nr. 7

Pauschale Zeitwertschätzung

13.000,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grund- stücksmerkmale

4.4.3.2. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt- spezifische Grundstücksmerk- male

13.000,00 €

Wert der Außenanlagen

0,00 €

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil

152,13 €

Summe

13.152,13 €

Vorläufiger Sachwert

rd. 13.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

4.4.3.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 0 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	13.000,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	13.000,00 €
Gerundeter Sachwert	rd. 13.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen im Grundbuch Abt II

Blatt 12566:

- Lfd. Nr. 1: Erstrangiger Erbbauzins von dreitausendfünfhundertneunzehn 00/100 Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; eingetragen am 23.07.1997

Erbbauzins:

3.519,00 DM/Jahr = 1.799,24 €/Jahr

Restlaufzeit des Erbbauvertrags = 170 Jahre

Vervielfältiger
 (170 Jahre, 2,45 % Liegenschaftszinssatz) = 40,150

Belastung durch vertraglichen Erbbauzins = 72.239,49 €
 (1.799,24 € x 40,150)

Wertminderung: rd. 72.000 €

- Lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des erstrangigen anteiligen Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; eingetragen am 23.07.1997

Anmerkung: Laut Erbbaurechtsvertrag erhöht sich der Erbbauzins, sofern der Lebenshaltungskostenindex sich um mehr als 10 % erhöht.

3.519,00 DM/Jahr = 1.799,24 €/Jahr

Erhöhung laut Anpassungsklausel
 1.799,24 € x 1,635 = 2.941,76 €/Jahr

angepasster Erbbauzins laut Vertrag 2.941,76 €/Jahr

Erhöhung des Erbbauzinses:
 2.941,76 €/Jahr - 1.799,24 €/Jahr = 1.142,52 €/Jahr

Restlaufzeit des Erbbauvertrags = 170 Jahre

Vervielfältiger
 (170 Jahre, 2,45 % Liegenschaftszinssatz) = 40,150

Belastung durch Erbbauzinserhöhung = 45.872,18 €
 (1.142,52 € x 40,150)

Wertminderung: rd. 46.000 €

Lfd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Erbbaugrundstücke;
eingetragen am 25.09.1996

Der Eintrag eines Vorkaufsrechts wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

Lfd. Nr. 4: Lastend auf dem gesamten Wohnungs- / Teilerbaurecht: Grunddienstbarkeit (Überbau-
recht) für die jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums an dem Grundstück Nieder
Ingelheim, Flur 8, Nr. 241/15;
eingetragen am 27.08.1998

**Die Bewilligung der Grunddienstbarkeit konnte im Grundbuch nicht aufgefunden werden.
Aus sachverständiger Sicht ist eine Wertminderung wegen Geringfügigkeit zu vernachlässigen.**

Blatt 12626:

Lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Erbbaugrundstücke; eingetragen am
25.09.1996

Der Eintrag eines Vorkaufsrechts wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

Lfd. Nr. 2: Lastend auf dem gesamten Wohnungs- / Teilerbaurecht: Grunddienstbarkeit (Überbau-
recht) für die jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums an dem Grundstück Nieder
Ingelheim, Flur 8, Nr. 241/15;
eingetragen am 27.08.1998

**Die Bewilligung der Grunddienstbarkeit konnte im Grundbuch nicht aufgefunden werden.
Aus sachverständiger Sicht ist eine Wertminderung wegen Geringfügigkeit zu vernachlässigen.**

**Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte
grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.**

7. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Marktwert (€)
ETW 6	26.000	-	157.000	157.000
TG 7	152	13.000	-	13.000

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des a) Ertragswerts, b) Sachwerts liegen.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

- a) für den Miteigentumsanteil von 180 / 10.000 an dem Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück in

55218 Ingelheim
Binger Straße 50-60

verbunden mit dem

Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit W 6

sowie

- b) für den Miteigentumsanteil von 1 / 10.000 an dem Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück in

55218 Ingelheim
Binger Straße 50-60

verbunden mit dem

Teileigentum am Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit TG 7

Gemarkung Nieder-Ingelheim

Flur 8

Flurstück 356/13 und 242/11

wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit

- a) **157.000 €** in Worten: Einhundertsiebenundfünfzigtausend EURO,
b) **13.000 €** in Worten: Dreizehntausend EURO geschätzt.

Im Verkehrswert zu a) ist ein Abzug von 10 % für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel enthalten.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt a) konnte von mir nur äußerlich besichtigt werden.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 16.01.2025

Urhaberschut, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.1. Fotos



Ansicht von Westen

Ansicht von Westen





Ansicht von Norden

Ansicht von Norden



Lage der Wohnung



Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Osten

Ansicht von Osten





Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Süd-Osten





Einfahrt Tiefgarage

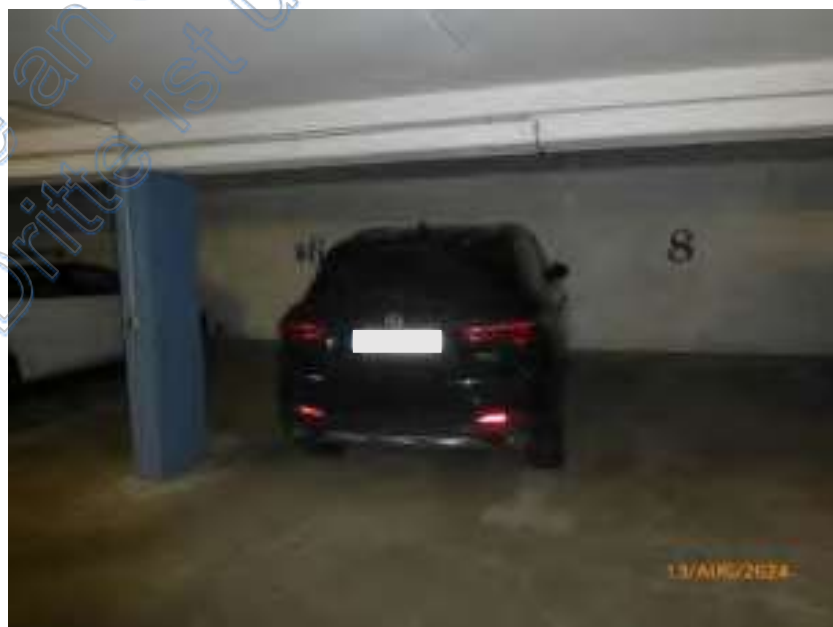
Einfahrt Tiefgarage





Tiefgarage Stellplatz TG 7

Tiefgarage Stellplatz TG 7



9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

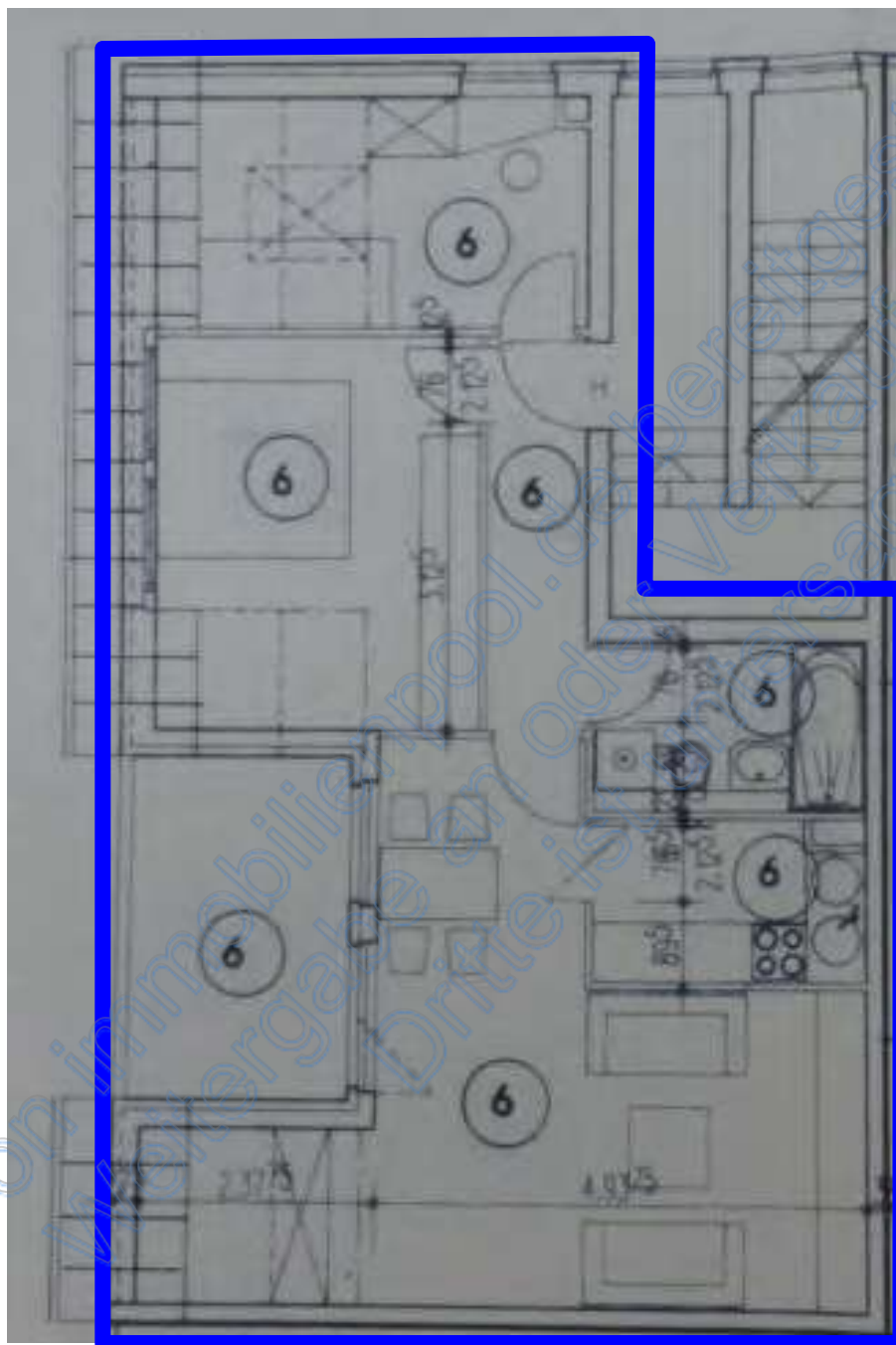
9.3. Katasterkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.4. Geschosspläne

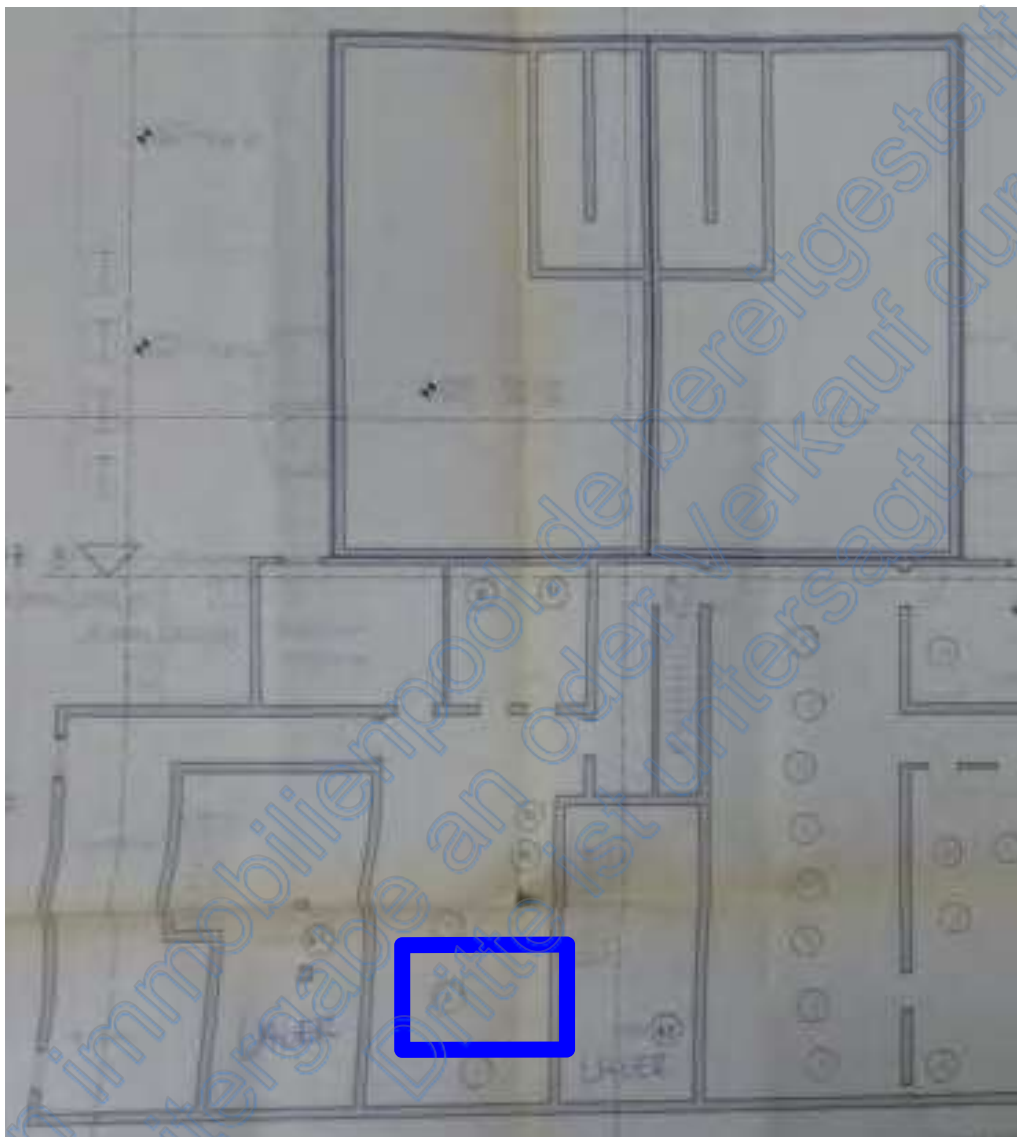
Obergeschoss

unmaßstäblich



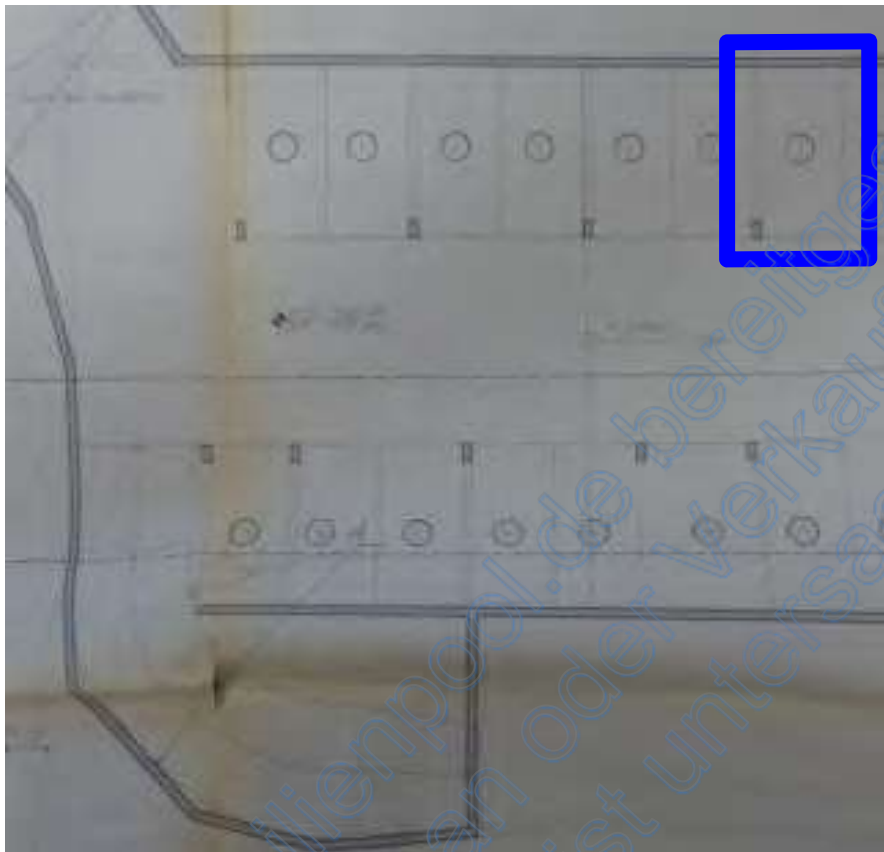
Kellergeschoss

unmaßstäblich



Tiefgarage

unmaßstäblich



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!